KVENNHUSVEGEN 17

LOKALMEGLEREN
PARTNERS

INNHOLD

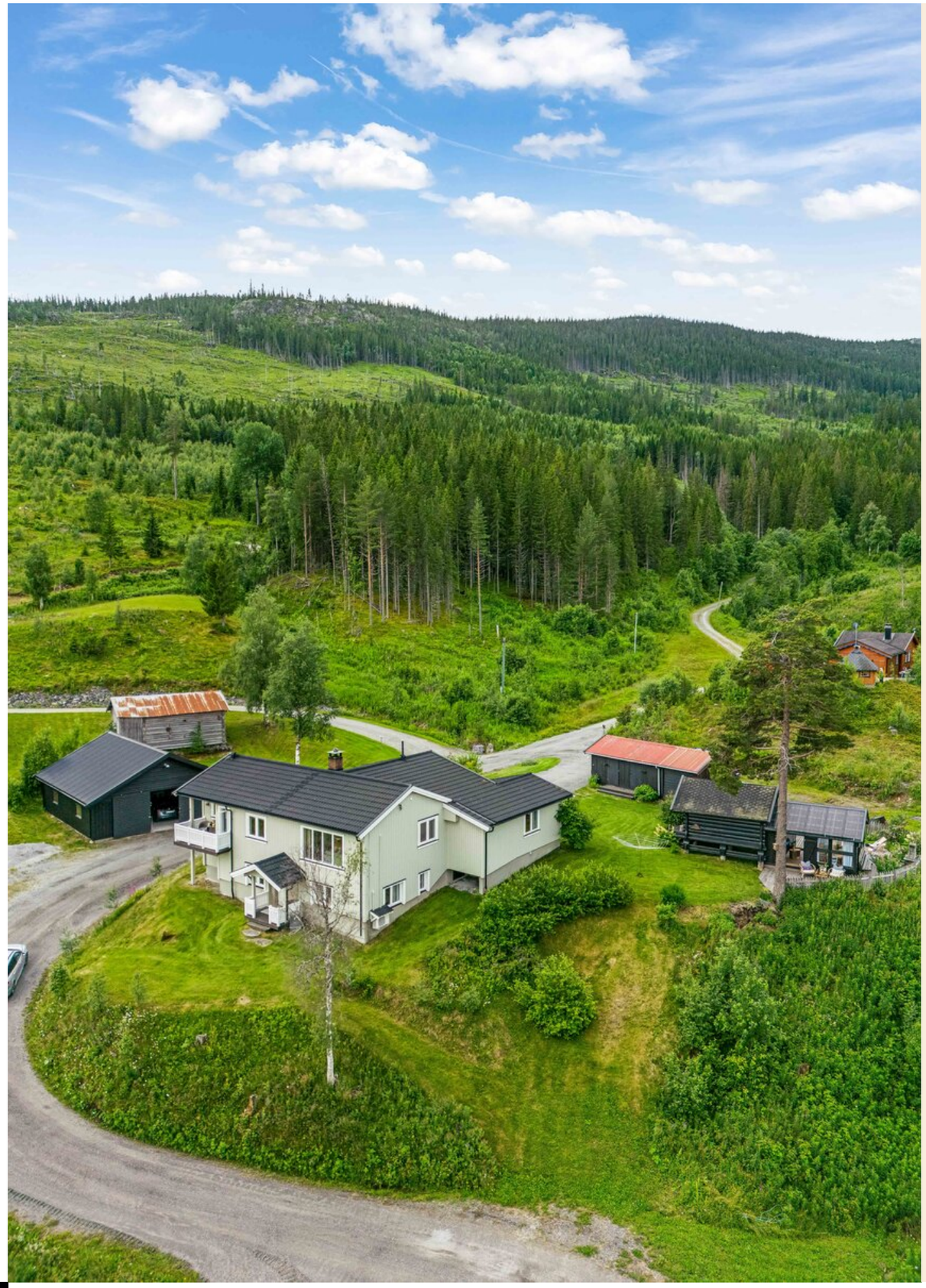
04
Velkommen til Kvennhusvegen 17

08
Nøkkelinformasjon/Megler

38
Beliggenhet

44
Eiendommen

50
Tekniske dokumenter



VELKOMMEN TIL

KVENNHUSVEGEN 17

Småbruk på totalt 223,4 da som er bebygd med våningshus, kårbolig, redskapsbygg, lysthus/utestue, lagerbygg, eldre låve og 2 stabbur.

Selger har drevet med utleie og hatt gode leieinntekter de siste årene. De har leid ut kårboligen og en nyere hytte som de har bygd for utleie. Hytta følger ikke med i salget, men kan kjøpes i tilegg dersom kjøper er innteressert i dette. På eiendommen er det regulert til 11 hyttetomter. Her er det gode muligheter for utvikling av ett lite hyttefelt med salg av tomter eller utleie av ferdige hytter.

Eiendommen inngår i Kyrkjefjellet jaktlag som disponerer 48000 da med jaktterreng, her jaktes det elg, rådyr og hjort.

KVENNHUSVEGEN 17

Prisantydning	**6 000 000**
Omkostninger	**163 992**
Totalpris	**6 163 992**
P-rom	**168 m2**
Bruksareal	**186 m2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1962**
Eiet tomt	**223400 m2**

Berit Seltveit

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

90 99 87 02 / berit@partners.no

LOKALMEGLEREN PARTNERS

Bøgata 69 3800 Bø

STANDARD

Våningshuset ble pusset opp/modernisert og tilbygget i 2007 med større kjøkkendel og hovedsoverom med garderobe. I tillegg ble det fleste overflater innvendig pusset opp. Boligen fremstår velholdt med normal/god standard.
Overflater har parkett eller furugulv på gulvene, bortsett fra gang og bad som har flislagte gulv. Vegger har malt panel, malte mdf plater eller tapet. Takessplater og mdf plater i himling.

ENTRÉ

Fra overbygget veranda/terrasse kommer en inn i en praktisk gang med god plass til sko og yttertøy. Flislagt gulv med varmekabler.
Det er også utgang fra u. etg.

STUE

Romslig spisestue med åpen løsning til kjøkkenet. Videre inn til stue og "lesekrok".
Stua er utstyrt med vedovn.

KJØKKEN

Kjøkkenet er lyst og luftig med mye vinduer som gir godt med dagslys. Innredningen er fra 2007 med hvitmalte profilerte fronter og heltre benkeplate i eik. God med skapplass og benkeplass. Spiseplass i enden av innredningen med plass til 3 barstoler.
Integrert komfyr, microovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Spotter i himling.
Utgang til balkong der det er fint å nyte morgensola på den ene siden, og utgang til terrasse på den andre siden som ligger sørvendt til.

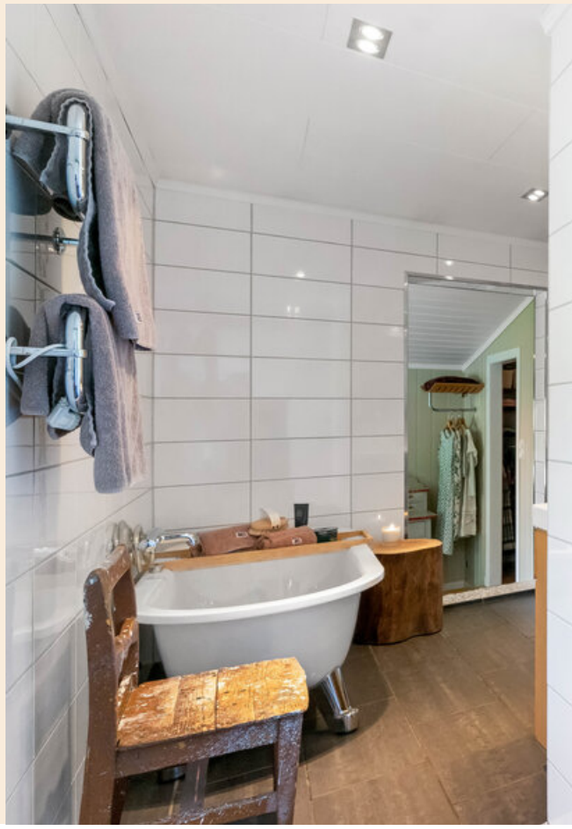
Frokostterrasse/balkong utenfor kjøkkenet

Toalettnisje på hovedbadet.
Bad. u.etg.
Gjestetoalett i gang hovedetg.

BAD

1. etg.: Badet i hovedetasjen er fra 2007, innredet med vaskerom innenfor. Flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Innredet med dusjkabinett, badekar, servant med skapinnrededning og toalett. Vaskerommet har panelte vegger og er praktisk innredet med skap, benkeplate og vask.
Eget gjestetoalett med servant i tilknytning til gangen.

U.etg.: Flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Innredet med toalett, servant med skapinnredning, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Dette badet har fått TG3 i tilstandsrapporten pga alder og usikkerhet vedr. membran.



SOVEROM

Boligen har 2 soverom i hver etasje. Hovedsoverommet i 1. etg. er praktisk innredet med romslig garderobe på den ene siden og badet på den andre. Ett mindre soverom som i dag brukes til kontor. 2 lyse og luftige soverom i u. etg. U.etg. har også ett mindre rom som i dag brukes til treningsrom.

Soverom u. etg.

Fasade

UTEAREAL

Pent opparbeidet tun med beleggningsstein, skjermede uteplasser og frodig beplantning. Koselig utestue som er bygget inntil stabburet med terrasse på to sider. Her kan en trekke seg tilbake og nyte roen eller invitere familie og venner til en hyggelig sammekomst. Fra den ene siden er det flott utsikt utover bygda

Flere skjermede uteplasser på tunet

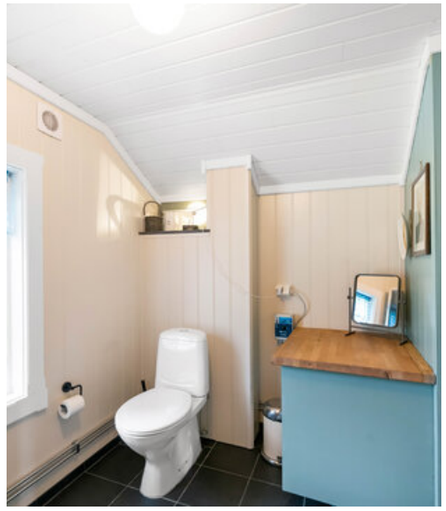
Utestue med terrasser

KÅRBOLIG

Idyllisk eldre laftet bolig som er pusset opp og brukes til utleie av av dagens eier. Kårboligen er fra 1700 talet og ble pusset opp i 2010. Inneholder gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Innvendig er det for malte tømmervegger eller malt panel, malt tregulv og malt panel i himling.

Kjøkkenet har enkel malt innredning med heltre benkeplate. Utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap.
Badet har flislagt gulv med varmekabler. Innredet med toalett, dusjkabinett og servant.

Kårbolig - eldre tømre
som er pusset opp i 2010



BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint og fredelig til i bygda Tuddal, solsida av Gaustatoppen. Vannet Bjåarvatnet med fine bademuligheter ligg i kort gangavstand fra eiendommen. Det går også en tursti rundt hele vannet. Tuddal er ett eldorado for friluftsliv, her er det mange flotte turer å velge på hele året. Her er det snøsikker vinter og varm sommer.
Sommerhalvåret er det kort veg til Gaustablikk og turområdene der med bla Gaustatoppen.
Vinterstid er det flere oppkjørete skiløyper å velge mellom i nærområdet.

Tuddal sentrum har fått en ny døgnåpen Joker butikk.

Ta gjerne en kikk på nettsida visittuddal.no for mer informasjon om området og det som skjer.

Kvennhusvegen 17

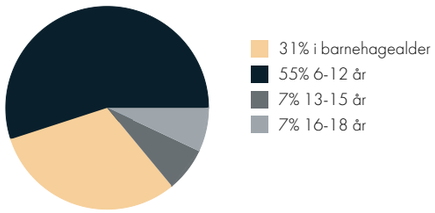
Offentlig transport

Sauland Løvheim Linje NW180, 301	27 min 22.6 km

Skoler

Tuddal Montessoriskule (1-7 kl.) 27 elever, 2 klasser	15 min 1.2 km
Sauland skule (1-10 kl.) 102 elever, 9 klasser	28 min 22.3 km
Notodden videregående skole 515 elever	48 min 43.2 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	56 min 52.9 km

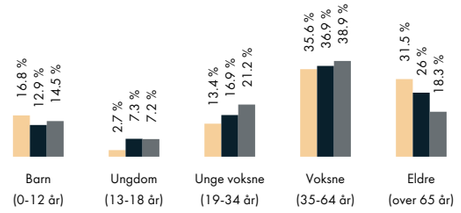
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tuddal-bondal	152	116
Kommune: Hjartdal	1 562	968
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tuddal barnehage (1-5 år) 10 barn	15 min 1.2 km

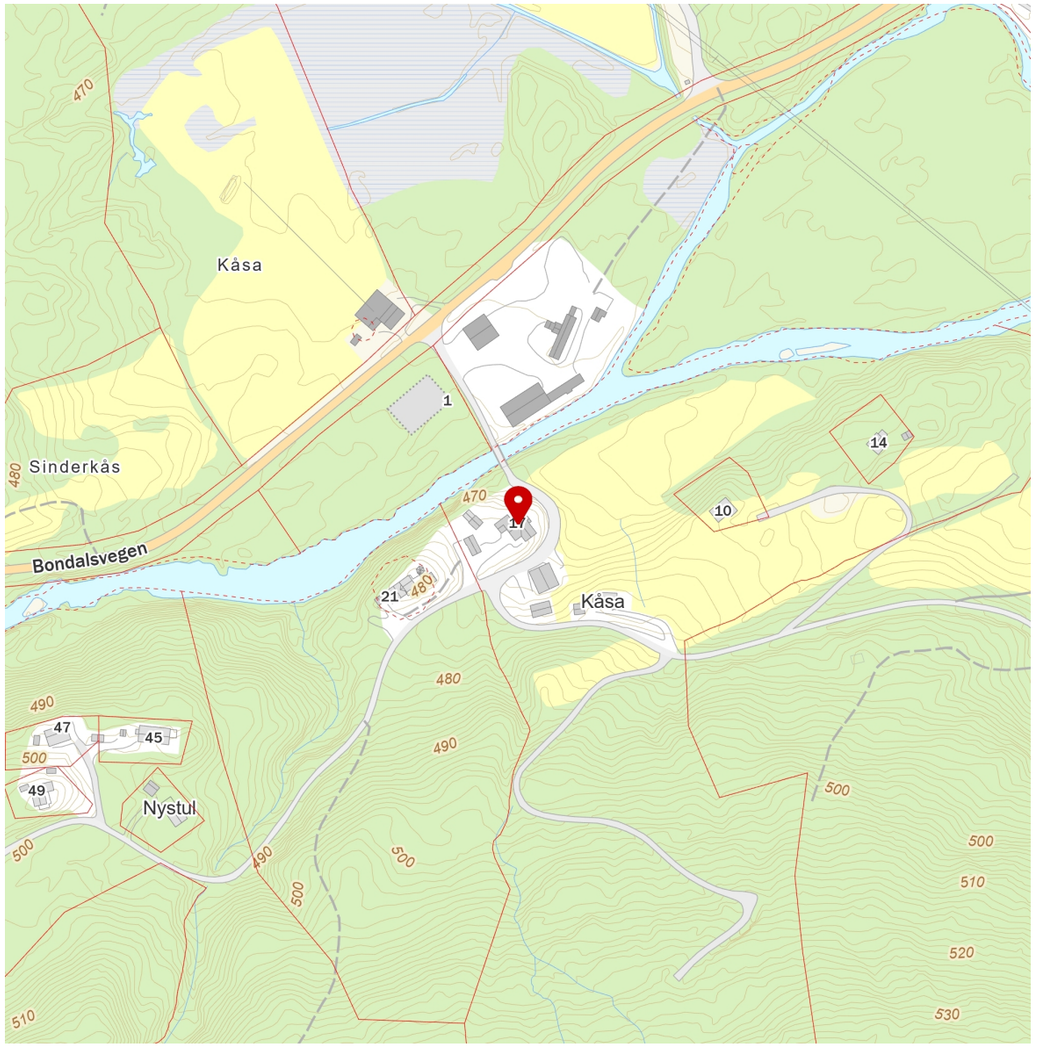
Dagligvare

Joker Tuddal Søndagsåpent	24 min 1.9 km

Sport

Tuddal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Bø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



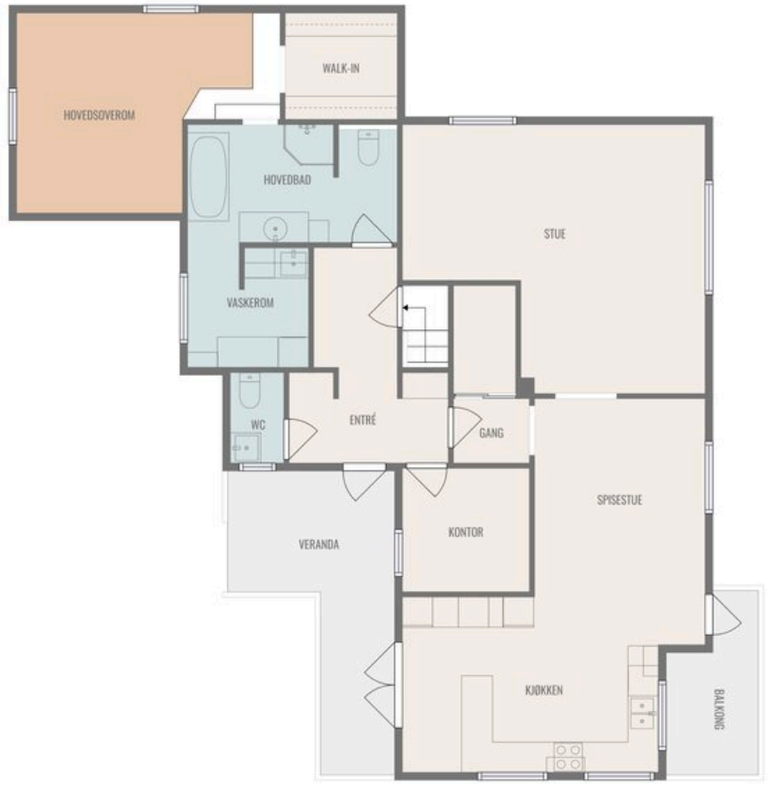
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Bø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

INNHOLD

Våningshus
1. etg.: Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalett, bad/vaskerom, soverom/kontor og soverom med garderobe.
U. etg.: 2 soverom, gang, bad/vaskerom, hobbyrom og lagerrom/bod.

Kårbolig:
Gang, bad, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.

P-ROM	168 M²
BRA	186 M²



BOLIG

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
150 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 000 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
163 992,- (Omkostninger totalt)
---
6 163 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Kommunale avgifter, forsikring og strøm.

Forsikring
Eika

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:
TG3:
- Sprekk i flis i vindfang
- Bad/vaskerom i u. etg. - pga alder for membran.
TG2:
- Loft - noe manglende ventilering. Spor etter skadedyr - sannsynligvis blåbukk som ikke er skadelig for treverket.
- Veranda - for lavt rekkverk
- Etasjeskille - høydeforskjell
- Rom under terreng - mindre fuktighet i nedre del av murvegg.
- Kryprom - målt fukt i stubbloft
- Innvendig trapp - tilfredsstiller ikke dagens krav til åpninger, inntrinn og håndløper.
- Bad/vaskerom 1. etg. - ikke tilstrekkelig fall til sluk.
- Tekniske installasjoner - manglende dokumentasjon.
- Grunnmur - sprekkdannelser

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid /kontroll på vann/avløp?
- Kjenner du til om det har vært utført arbider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner?
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak
som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Boligens areal
Primærrom: 168 kvm, Bruksareal: 186 kvm

U . etasje/kjeller:
Bruksareal: 66 m².
Primærrom: 48 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad, 2 soverom og høbbyrom.

1. etasje:
Bruksareal: 120 m².
Primærrom: 120 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, garderobe, bad og toalett.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Fra Tuddal sentrum, butikken Joker, ta av mot Bondal. Følg Bondalsvegen ca 1 km, ta av til venstre inn på Kvennhusvegen. Eiendommen ligger som første boligeiendom etter brua.

Tomt
Areal: 223 400 kvm, Eierform: Eiet tomt.
Tomta består av ca 14 da med dyrka mark, 160 da med skog og 42,9 da med annet markslag.

Garasje / parkering
Plass og mulighet for parkering i redskapshuset. Forøvrig plass for parkering på egen gårdsplass.

Byggemåte
Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon over mur, utvendig kledd med stående kledning. Taket er tekket med

stålplater. Vinduer med isolerglass fra 2007.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse hos kommunen. Byggeløyve for tilbygg er gitt men det er ikke søkt om ferdigattest i etterkant av ferdigstillelsen.

Adgang til utleie
Gode muligheter for utleie. Selger har drevet med utleie av kårboligen + utleie av ei hytte som har gitt gode inntekter.
Siden det er regulert for hyttetomter på eiendommen så er det ett bra potensiale for bygging av flere hytter for utleie, eventuelt salg av tomter eller ferdige hytter.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og panelovner.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter
Kr. 10 200 pr. år for renovasjon, feiing, slamtømming og eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi kr. 130 419 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen ligger i ett LNF område i kommuneplanen. Deler av eiendommen er regulert til hyttefelt. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel
Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr (kr.5000). Selger bærer konsesjonsrisiko knyttet til pris, dersom konsesjon nektes pga andre forhold har kjøper konsesjonsrisikoen. Kjøper kan da risikere å bli pålagt å selge eiendommen til en som kan få konsesjon. I slike tilfeller skal likevel selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.
Selger har konsesjonsrisiko for pris, og kjøper for andre forhold.

Det er ikke odel på eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Bestemmelse om veg.

Det foreligger frikraftavtale med Hjartdøla kraftverk. Avtalen gir 4kw kraft til eiendommen med brukstid på 6000 timer. Eier av eiendommen får en årlig variabel utbetaling da dette er styrt av kraftprisen.
Avtalen vil følge eiendommen ved salg.

Vei/vann/avløp
Privat vann fra egen brønn. Ny vannpumpe Juni 2023. Privat avløp til septiktank. Privat vei.

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 99 87 02 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av

kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Kvennhusvegen 17, 3697, Tuddal, Gnr. 97 bnr. 3 i Hjartdal kommune

Eier
John Tveiten

Oppdragsnummer
48-23-0094

Meglers vederlag
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)
Markedspakke (Kr.17 500)
Oppgjør (Kr.6 000)
Provisjon 1,5 %
Tilrettelegging (Kr.15 000)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Bø sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Kvennhusvegen 17
3697 TUDDAL
Gnr. 97 Bnr. 3
Hjartdal kommune

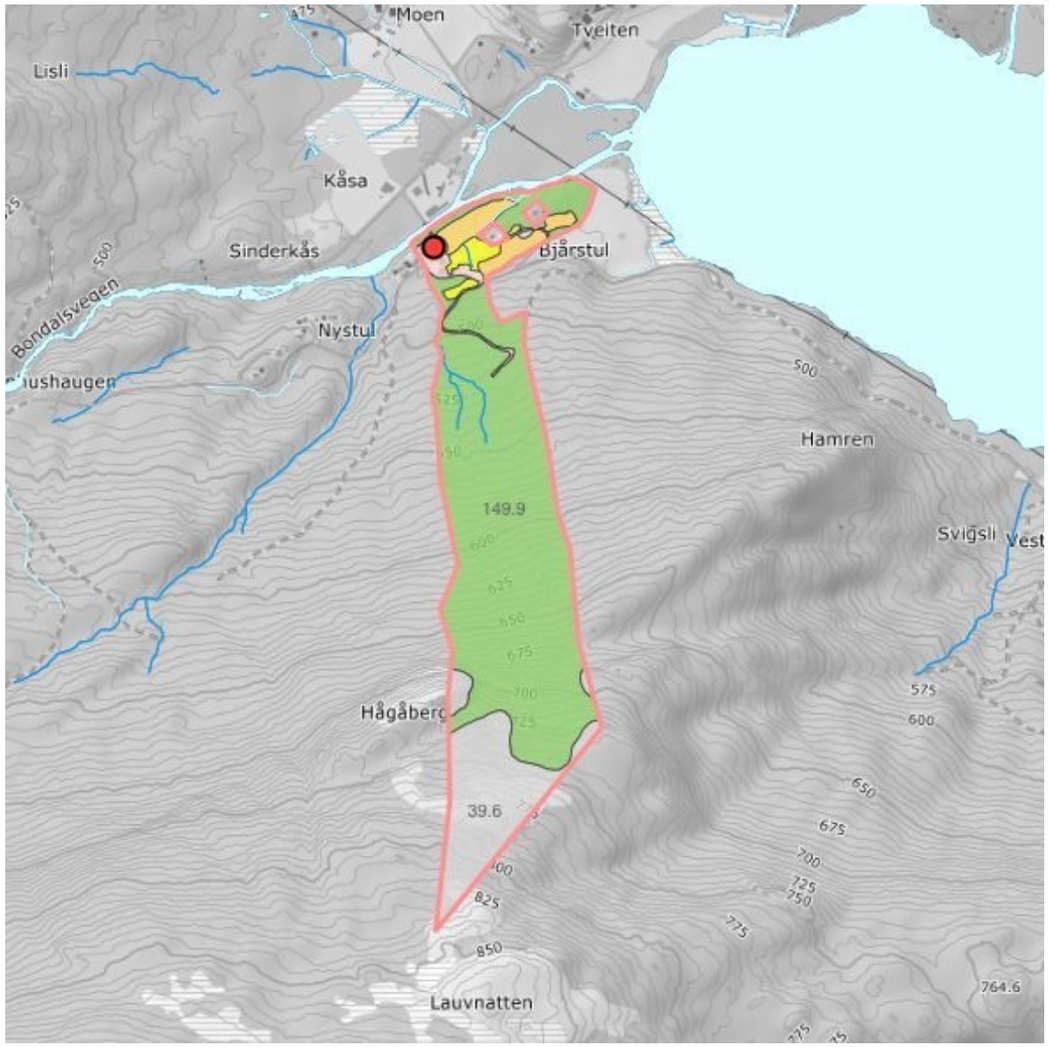
MARKEDSVERDI
Kr. 6 000 000

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	583 826
Befaringsdato	26.08.2022
Rapportdato	07.07.2023

Rapportansvarlig
Takstforum Telemark AS
Takstmann: Are Bjørkheim
Porsgrunnsveien 188, 3735 SKIEN
Tlf.: 91858552
E-post: are@takstforum-telemark.no

Verditakst for landbrukseiendom



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kvennhusvegen 17	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	3697 TUDDAL	3819	Hjartdal	97	3	
Verdisettingsformål	Verditakst av eiendommen for salg					
Type eiendom	Jord og skogbrukseiendom.					
Rekvirent	John tveiten					
Hjemmelshaver(e)	John Tveiten					
Befaringsdato	26.08.2022					
Tilstede/opplysninger gitt av	John tveiten, takstingeniør Are Bjørkheim					

Verditakst for landbrukseiendom

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Mandat for oppdraget er å utføre landbrukstakst på overnevnt eiendom i forbindelse med verditakst for salg. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Overflater som ved befaring er tildekket av møbler,tepper, tekstiler og annet løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.
Kjøper har bl.a. plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.
Denne landbruksrapportens gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.
Arealer iflg. Gårdskart fra Skog og Landskap er lagt til grunn for taksten.
Informasjon i rapporten bygger på, fremlagt dokumentasjon, muntlig samtale og innhentet dokumentasjon fra grunnbok og karttjenester.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i servitutter og grunnbok.
Pengeheftelser generelt omtales ikke i denne taksten.
Hjemmelshaver plikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

- Oversiktinfo
- Regnskap
- Tegninger
- Frikraftavtale
- Skogbruksplan gammel

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

- Grunnbokutskrift
- Gårdskart
- Eiendomsinformasjon
- Statens Kartverk

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
2 km	0 km	1 km	1 km	privat veg

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

- Fredningsvedtak -Nei.
- Rødliste arter -Nei.
- Nasjonale arter - Nei.
- Kulturminne -Nei.
- Servitutter - Ja -kraftledniger, regulering av innsjø/elv, bestemmelser om veg.
- Sefrak bygninger -Ja, låve er registrert med gul trekant. Gul trekant betyr eldre enn 1900, men ikke meldepliktig.
- Vernede bygninger/områder - Nei.
- Forkjøpsrett - Nei.
- Bruksrett- Nei.
- Annet- Nei.

Eiendomsopplysninger

- Konsesjonsplikt - Ja, eiendommen er over 100 daa totalt areal.
- Boplikt - Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører boplikt. jfr konsesjonsloven § 11. Det er nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i Hjartdal kommune, jfr konsesjonsloven § 7.
- Odel- Etter takstmannens skjønn oppfyller eiendommen IKKE odelslovens arealkrav jfr § 2.
- Eiendommen er også underlagt jordlov og skoglov.
- Avtaler - Ja, avtale om kraftinntekter.
- Borett - Nei.
- Annen regulering enn LNFR - Ja, eiendommen har regulert deler av eiendommen til fritidsbolig.
- Pålegg fra brann/feievesen - Nei.
- Pålegg fra el.tilsyn - Nei
- Vanntilførsel - Vann fra borehull.
- Kloakkanlegg - Privat avløp til septikk.
- Forsikringsselskap - Eika, fullforsikring.
- Søppelfylling - Ingen opplyst.

Merknader

- Eiendommen med bebygget tun bestående av våningshus, kårbolig, 2 bur, redskapsbygg, hagestue, garasje, låve.
- Eiendommen består av en eiendomsteig på ca 223 daa.

Beliggenhet

- Eiendommen beliggende i Tuddal ca 21 km fra Sauland sentrum og 31 km fra Rjukan sentrum.

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	10,2 daa	
Overflatedyrket jord	4,2 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	**14,4 daa**
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	40,8 daa	
Skog av middel bonitet	74,7 daa	
Skog av lav bonitet	45,1 daa	**160,6 daa**
Uproduktiv skog	27,4 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	15,3 daa	**42,9 daa**
Bebygd, samf, vann, bre	5,5 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	**5,5 daa**
Sum		**223,4 daa**

Opplysningskilder, merknader

- Gårdskart 01.10.2022

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Dyrkamark	10,2 daa	Nei	150	Kr. 250	Kr. 2 550
Overflatedyrket mark	4,2 daa	Nei	100	Kr. 200	Kr. 840
Innmarksbeite	0,0 daa	Nei	0	Kr. 0	Kr. 0
Sum jordbruksareal	**14 daa**				**Kr. 3 390**
Jordbruksareal (daa)	**14 daa**			**Verdi**	**Kr. 84 750**

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

FULLDYRKET JORD, OVERFLATEDYRKET JORD OG INNMARKSBEITE

- Fulldyrket mark består av to teiger rundt gårdstun.
- Overflatedyrket mark består av to teiger rundt gårdstun.
- Jorda slås av eier.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		24 daa	Verdi pr. daa	**Kr.**	**200**	**Sum verdi**	**Kr. 4 800**
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**	
	0 daa	136 daa	0 daa	0 daa	0 daa	**136 daa**	
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 69			**Total skogverdi**	**Kr.**	**234 600**
					Total verdi skog / utmark	**Kr.**	**239 400**
Stående skog	Gran m^3 u.b.	0					
	Furu m^3 u.b.	0					
	Lauv m^3 u.b.	0					
	Tilvekst m^3 u.b.	28	Årstall for skogtaksten				
	Prod. evne m^3 u.b.	0	Innestående skogfondkonto, pr. 26.08.2022			Kr.	55 980

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

I rundskriv M7-2002 fra Landbruks og matdepartementet datert 10.12.2002 ble kapitaliseringsrenten fastsatt til 4 %.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

- Det er ikke MIS registreringer på skogteig.
- Skogbruksplan opplyser om at eiendommen har totalt 136 dekar produktiv skogareal og er benyttet i verdisettingen.
- Arealet fordeler seg på 1 teig.
- Det er foretatt hogst av all skog rundt år 2000 - 2010 på ca 1200 kubikk med påfølgende planting. Det vil gå 40-60 år før neste hogst.
- Hogst ca 1800 kubikk i 2017 og planting utført i 2018 med ca 3000 trær.
- Skogområdene ligger på ca 440-750 m.o.h.
- Traktorvei gir god tilkomst til velteplass.
- Det foreligger gammelskogbruksplan fra 1979. For mer nøyaktige utregninger bør en kontakte skogtekniker eller skogbrukssjef. Det beste er å få laget en ny plan for skogen.

UTREGNING
Tilvekstprosent på 2,8%. Forsvarlig årlig uttak er vurdert til ca 28 m^3 justert for bark, topp og bunn fradrag. Skog areal ifølge Skogbruksplan på ca 136 daa. Takstmann har nedjustert 15% grunnet reguleringsplan.
Skogen skal vanligvis verdsettes etter hva man årlig kan ta ut jmf. M-3/2002 også omtalt som bruksverdien. Idag tas det sjeldent ut hvert år på mindre skogeiendommer på grunn av maskinkostnader.

Beregning.
Takstmann bruker en rotnetto på kr 277 kr/m^3. Dette gir en skogverdi på kr 275.000,- fratrekk for reguleringsplan gir en skogverdi på kr 235.000,- eller ca 1.700 kr/daa.
Det er tillagt 200 kr/daa for uproduktive arealer. Arealet utregnet til ca 24 daa. Verdi satt til kr 4.800,-
Total verdi av skog og høyfjell satt til kr 280.000,-

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 800	**Samlet verdi av jakt og fiske**	**Kr.**	**20 000**

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

- Det er ilagt jaktverdi av 5 kr/daa som tilsvarer inntekt i året på kr 800,-

Verdi av jakt kr 20.000,-

Opplysningskilder, beskrivelse

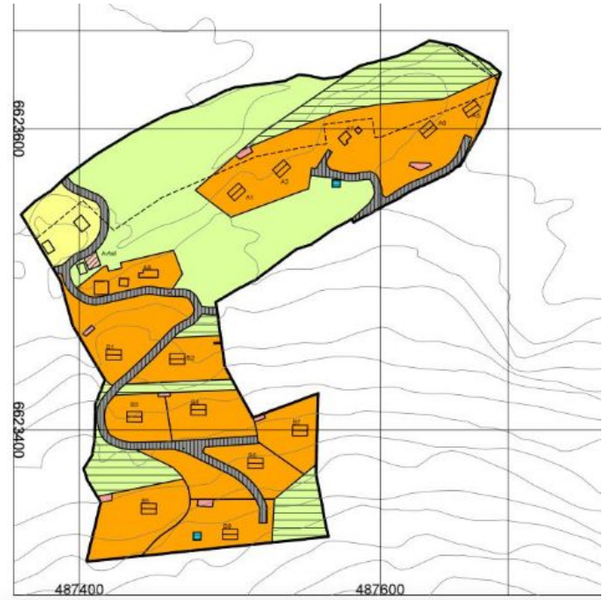
Eiendommen inngår i Kyrkjefjellet jaktlag som disponerer 48.000 daa jaktterreng.
Det jaktes elg, hjort og rådyr.

- Det er ingen direkte jaktinntekter utover jaktutbytte.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Seter	Kr.	0
Tomteområder (regulerte)	Kr.	1 900 000
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	Kr.	300 000
Andre verdier	Kr.	0
Sum andre verdier / rettigheter	**Kr.**	**2 200 000**

Kommentarer til seter



Reguleringsplan

Kommentarer til tomteområder (regulerte)

Eiendommen har 12 tomter som er regulert til hyttetomter. En tomt er bebygget med hytte fra 2020 av eier og denne verdien er medtatt tidligere i rapporten. Det legges til grunn 11 tomter. Det har siste tiår vært utbygging av hyttefelt i området Tuddal og omegn.

Verdiberegningen som legges til grunn er ut fra differansemetoden med støtteberegning av nåverdien av eiendommen som tenkt ferdig utviklet. Sammenlignbare salg for tilsvarende-utbyggings prosjekter i området er lagt til grunn for salgsinntekter. Sammenlignbare salg er her vurdert å være solgte tomter som er omsatt i perioden 2020-2022 fra 400.000,- til 500.000,- pr tomt. Det er benyttet 450.000,- kr pr tomt. Dette gir salgsinntekter på kr 5.0 mil.

Det legges til grunn reguleringsplanen for grunnlagsinvesteringer. Eier har opparbeidet reguleringsplan, veg, strøm og punkter med vannforsyning. Avløp behandles internt på tomt med lukket system. Grunnlagsinnvestering er estimert til å være kr 1.5 mil

Det er foretatt fradrag for prosjektkostnader, utviklers finanskostnader og dekningsgrad for fortjeneste og risiko. Erfaringsmessig er en potensiell kjøper av utviklings tomt med middels risiko og langsiktig mulighet til avkastning, villig til å gi 50-70 % av markedsverdi med opparbeidet infrastruktur.

Hyttemarkedet har hatt en meget høy prisutvikling i perioden 20020- 20022 som følge av Covid. Det siste tiden har markedet vært preget av konjunktur dreining med utflatende prisvekst og oppdemmende kjøpsbesluttninger. Hyttemarkedet i fjellheimen er på vei inn i lavkonjunktur etter flere år med meget høy prisvekst. Spesielt har prisveksten vært stor i det lavere prissegmentet rundt 2 mil. NOK. Disse tomtene befinner seg i dette prissjiktet og kan dermed være utsatt for økt omsettningstid og prisreduksjon i fremtiden. Markedet er vurdert til å være et negativt element kommende år.

Det anses som påregnelig at en kjøper av en landbrukseiendom vil være villig til å betale mer for en eiendommen som har ett tomteutviklingspotensiale, dog ikke like mye dersom eiendommen kun bestod av ett frittstående utviklingsprosjekt. Verdien som er tilegnet i takst er forsiktig satt hensyntatt risikofordeling på 55/45 på bakgrunn av at dette er en merverdi ved ett kjøp av en landbrukseiendom. Ett frittstående utviklingsprosjekt omsettes erfaringsmessig av en verdi tilsvarende 70/30 fordeling.
Verdi for 11 tomter ferdig regulert og opparbeidet til fritidsboliger er forsiktig satt til kr 1.900.000,-

Kommentarer til årlige festeavgifter, erstatninger o.l.

FRIKRAFTAVTALE

Det foreligger frikraftavtale med Hjartdøla kraftverk. Avtalen gir 4 Kw frikraft til eiendommen med brukstid på 6000 timer. Denne avtale vil følge eiendommen ved salg. Avtalen er inngått i 1971 og gir årlig variabel utbetaling da utbetalingen er styrt av kraftprisen. Siste års utbetalinger har variert fra kr 6-12.000,- med en siste års utbetaling på kr 20.000,-
Takstmann legger til grunn en skjønnsmessig kraftpris for beregning av verdien. Skjønnsmessig kraftpris er satt til 50 øre/Kw. Dette er basert på historisk kraftpris på ca 35 øre med ett tillegge på 15 øre for økt kraftpris i fremtiden. Inntekten anses som sikre og 4% kapitaliseringsrente legges til grunn.

Verdi av frikraftavtale: 0,5 kr x 24.000kw x 25 (4%)= kr 300.000,-

Kommentarer til andre verdier

UTLEIE AV HYTTER.
Eier av eiendommen har gjennom et driftselskap drevet sesongbasert utleie til turister. Kårbolig og fritidsbolig som er beliggende på eiendommen er benyttet i denne utleiedrifte. Fjorårets totale brutto omsetning var ca kr 500.000,-. Kårboligen selges som en del av eiendommen. Hytte som er oppført i 2020 og driftsselskapet er ikke en del av taksten/salget men kan være aktuell å selge/leie ut dersom ny eier vil fortsette samme driftsform.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Lagerskjul	97/3	1965		32	Kr. 240 000	5	4	Kr. 48 000
Stabbur 1	97/3	1980		16	Kr. 200 000	6	4	Kr. 48 000
Stabbur 2	97/3	1850		16	Kr. 200 000	4	4	Kr. 32 000
Låve	97/3	1800		40	Kr. 500 000	2	3	Kr. 30 000
Lysthus	97/3	2015		17	Kr. 120 000	8	8	Kr. 76 800
Redskapsbygg	97/3	2007		110	Kr. 1 000 000	8	8	Kr. 640 000
** Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10*							**Total verdi**	**Kr. 874 800**

Beskrivelse av Lagerskjul

Lagerskjul oppført på punktfundament med bjelkelag.
Yttervegg av uisolert bindingsverk med utvendig låvekledning.
Plassbygget takstol med stålplatetak.
Lemdør for tilkomst.

- Lagerskjul fremstår velholdt.

Lagerskjul

Beskrivelse av Stabbur 1

Stabbur satt på punkter av betongsøyler med bunngrime.
Yttervegg av beiset tømmerlaft.
Saltak med plassbygget takstol med pappshingel.
Lemdør for tilkomst.

- Bygget har liten driftsmessig relevans men fremstår som et pent element på tunet.

Stabbur 1

Beskrivelse av Stabbur 2

Stabbur satt på punkter av betongsøyler med bunngrime.
Yttervegg av beiset tømmerlaft.
Saltak med plassbygget takstol med takshingel fra 2008.
Lemdør for tilkomst.

- Bygget har liten driftsmessig relevans men fremstår som et pent element på tunet.

Stabbur 2

Beskrivelse av Låve

Låve satt på røysmur.
Yttervegg av tømmerlaft.
Saltak med rundstokker og åser med stålplatetak.

- Bygget har høy alder og slitasje og liten driftsmessig relevans.

Låve

Beskrivelse av Lysthus

Lysthus med spaltegulv
Yttervegg av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning.
Takkonstruksjon med sperretak.
Tak tekket med transparente takplater med renner.
Dør for tilkomst.

- Bygget har rimelig nytt og funksjonelt.

Lysthus

Beskrivelse av Redskapsbygg

Redskapsbygg med støpt dekke med leca grunnmur.
Yttervegg av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning.
Takkonstruksjon med ståldrager med rigler.
Tak tekket med stålplatetak med renner.
Skyveport for tilkomst.

- Bygget har rimelig nytt og funksjonelt.

Redskapsbygg

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnede byggekostnader		Kr.	4 500 000
	Verdireduksjon	35% -	Kr.	1 575 000
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	2 925 000
Bygg B: Kårbolig	Beregnede byggekostnader		Kr.	1 700 000
	Verdireduksjon	55% -	Kr.	935 000
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	765 000
Sum beregnet teknisk verdi		**=**	**Kr.**	**3 690 000**

Boligverdi

Byggeår	1962	Rehab. år	Modernisert i 2007		
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				**Kr.**	**1 900 000**

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Kårbolig	Byggeår	1700	Vedl./Rehab.	Oppusset 2010	Kapitalisert verdi	Kr. 750 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
2. etasje	130	120	0	120	Kjøkken, stue, vindfang, soverom, toalett, bad/vaskerom, trapperom, soverom, omkledningsrom.	
1. etasje	72	48	18	66	Hall, bad/vaskerom, entrè, 2 soverom, treningsrom.	Boder
Sum	**202**	**168**	**18**	**186**		
Kårbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje	60	55	0	55	Entrè, bad, stue, tv-stue, 2 soverom, kjøkken.	
Sum	**60**	**55**	**0**	**55**		
Sum alle bygninger	**262**	**223**	**18**	**241**		

Kommentarer til arealberegningen

- BTA er anslagsvis utregnet.
- Arealmålinger er foretatt etter lasermålinger på stedet.
- Rombenevnelsen er iht dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Teknisk beskrivelse — Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

- Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.
- Drenering av løsmasser og grunnmursplast

Våningshus

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

- Etasjeskiller i trevirke.
- Yttervegg av 15 cm isolert bindingsverk påmontert bordkledning.

Dører og vinduer

- Vinduer og ytterdører med isolerglass fra 2007.

- Ytterdør og kjellerdør fra 2007.
- Innerdører er skiftet.

Takkonstruksjon med yttertak

- Saltak konstruksjon isolert med 40 cm mineralull, tekket med stålplater.

Piper og ildsteder

- Tegelsteinspipe med vedovner.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming samt vedfyring.

Bad og vaskerom

2 Bad fra 1990 og 2007

- Bad/vaskerom er fra 2007. Baderomsgulv med flis på gulv. Flis på vegger og takess på innvendig tak. Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjkabinett.
- Badet er fra 1990. Baderomsgulv med flis på gulv. Flis på vegger og mdf-panel på innvendig tak. Rommet er innredet med servantskap, wc, utslagsvask og dusjkabinett.

Kjøkken

- Kjøkkeninnredning fra 2007. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nedfelt stålkum med ett grep blandebatteri. Flis på vegg under overskap. Integrert kjøleskap, komfyr og oppvaskemaskin og platetopp. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innvendige overflater

- Golv: Flis, parkett og furubord.
- Vegger: Mdf-panel og panel.
- Himling: Mdf-panel og panel.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

- Internt vvs-anlegg fra 2007 med rør i rør og plast avløp.
- VV-bereder 200 L.

Elektrisk anlegg

- EL-anlegg med automatsikringer og ledningsnett i all hovedsak skiftet i 2007.

Teknisk beskrivelse — Bygg B: Kårbolig

Annet

Kårbolig oppført rundt 1700-tallet og oppusset i 2010.

Ringmur av stein med kryprom og bjelkelag.
Yttervegg oppført i tømmerlaft, utvendig påmontert kledning.
Vinduer og dører med isolerglass og malt karm.
Saltak tekket med nyere stålplatetak med renner og nedløp.
Innvendig preget av laftevegger med tregulv.

- Kårbolig som fremstår velholdt og benyttes til utleie.

Kårbolig

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	14 daa	Kr. 6 054	Kr. 84 750
Skog	136 daa	Kr. 1 725	Kr. 234 600
Uproduktiv skog / utmark	24 daa	Kr. 200	Kr. 4 800
Jakt og fiske			Kr. 20 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 2 200 000
Driftsbygninger			Kr. 874 800
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 1 900 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 750 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			**Kr. 6 068 950**

Kommentarer til verdivurderingen

Priskontroll vil ikke være gjeldende for denne eiendommen ved salg i det åpne marked.

Boverditillegg tillegges ikke av hensyn til eiendommens perifere beliggenhet.

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven og jordlovens §12 m.m. samt rundskriv fra landbruksdepartementet og da spesielt M-1/2021 og M2/2021. Eiendommen omfattes også både av Jordlova og skoglova, og kan ikke deles uten søknad og godkjennelse.

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Beliggenhet
Landbrukseiendom Kåsa beliggende i Tuddal, Hjartdal, ca 450 m.o.h med nordøstlig helning. Eiendommen beliggende i ett området bestående av spredt landbruk og eneboliger/hytter. Eiendommen med perifer beliggenhet med tanke på nærhet til nødvendige tjenester og funksjoner lokalisert i bysenter. Område har lange tradisjoner innen skogbruk og jordbruk samt jakt. God plassering i forhold til friluft med kort vei til rekreasjonsområder.

Bygningens tilstand

- Våningshus over 2 etasjer oppført i år 1962 og tilbygget og modernisert i 2007. Våningshus fremstår med nytt bad, kjøkken, vvs, elektrisk og innvendig overflater. Utvendig nye vinduer og dører med etterisolert yttervegg og tak.
- Kårbolig fra 1700-tallet som er oppusset i 2010. Bygget anses å være velholdt og benyttes til utleie.

Formål

- Eiendommen er idag bestående av mindre skog og jord. Eiendommen ansees å ha begrenset ressursgrunnlag innen jord og skog men i siste år er det utarbeidet reguleringsplan for 13 tomter hvor en tomt er bybygget. Kårbolig og hytte (hytte er ikke med i takst) benyttes til air b&b utleie og markedet anses som godt. Eiendommen anses som et attraktiv bosted for personer/familie som ønsker et landlig sted der naturopplevelsen prioriteres og de muligheter som gis med tanke på utmark og jakt kombinert med utvikling av tomter og utleie.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 6 000 000

Sted og dato
Skien, 07.07.2023

Are Bjørkheim

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
HJARTDAL kommune
gnr. 97, bnr. 3

Areal (BRA): Enebolig 186 m²

Befaringsdato: 01.06.2023 **Rapportdato:** 07.07.2023 **Oppdragsnr.:** 20349-1359 **Referansenummer:** YK9098

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Bjørkheim

TAKSTFORUM Telemark

D
ENERGIMERKE

Gyldig rapport
07.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk. *Skjønn
*Næring. *Skade.
*Bolig

Rapportansvarlig

Are Bjørkheim
Uavhengig Takstingeniør
are@takstforum-telemark.no
918 58 552

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom beliggende i Tuddal
Bygget er opprinnelig fra 1962 men er tilbygget i 1990 og tilbygget/ombygget i 2007.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	120	120	0
Underetasje	66	48	18
Sum	**186**	**168**	**18**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

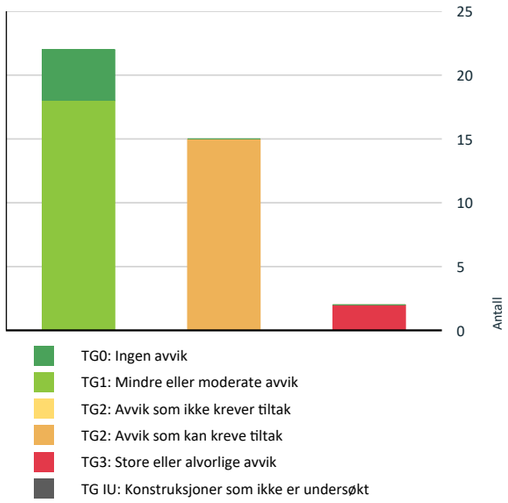
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har fremlagt byggetegninger og rominndeling stemmer overens med tegning.
Det foreligger ikke plantegning på underetasje.
Tilbygg og ombygging i 2007 ble innmeldt til kommune.

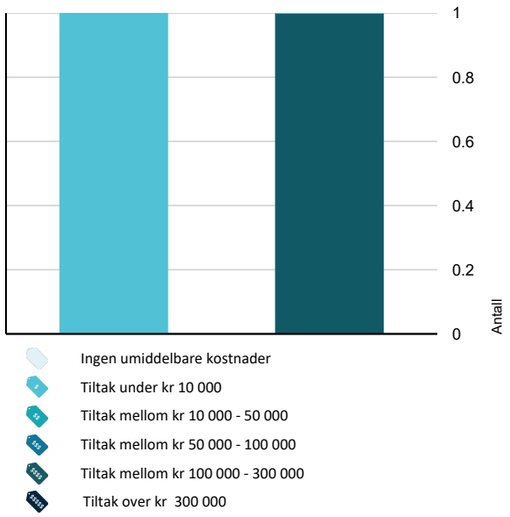
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede.
Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.
Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.
Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler.
Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.
I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Flisoverflate i vindfang. Gå til side
Det er avvik:

Flis i vindfang med sprekk i flis.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ny eier må forvente generell oppgradering av våtrommets membran og vvs for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav og forventning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er avvik:

1. Konstruksjonen er godt ventilert men det er noe manglende ventilering i kil. Konsekvens av dette vil være istapper i samme området på vinterstid.
2. Det er registrert fuktmerker på kaldtloft. Det ble ikke målt fuktighet ved fuktmåling og fuktmerker anses å være fra før 2007.
3. Registrert flyvehull i form av skadedyr i konstruksjonen. Omfang og synlig spor er svært begrenset. Angrep anses å være av blåbukk som ikke gir svekkelse av trevirke. Det vil være tilrådelig med kontroll av skadedyrsfirma.

Utvendig > Veranda Gå til side
Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

Det er mindre fuktighet i nedre del av murvegg i rom med gruset dekke. Fuktsøk viser moderate verdier der hvor det er saltutslag. Forøvrig er det ikke fukt i kjellertak.

Innvendig > Kryprom Gå til side
Det er avvik:

Det ble målt unormale (20,9 Vekt%) fuktverdier i stubbeloft under befaringsdagen. Fuktmålinger utført i synlig trevirke, fuktmålinger kan variere med årstiden. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning kan medføre skader i trevirke. Dampsperre er ikke etablert mot grunn og det anbefales som ett minimumstiltak å legge plast til grunn. Det er i punktet under beskrevet øvrig tiltak dersom etablering av dampsperre ikke gir tilstrekkelig effekt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til åpninger, inntrinn og håndløper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side
Det er avvik:

Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Gå til side
Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20349-1359 Befaringsdato: 01.06.2023 Side: 7 av 24

Sammendrag av boligens tilstand

1. Dokumentasjon mangler.
2. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig, dette vil også gjelde fallforhold på membran.
3. Sluk som er montert tilfredstiller ikke dagens krav til sluk.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Eldre varmepumpe uten kjent service.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 14 kurser fra 2007.
1. etasje med ledningsnett i all hovedsak fra 2007.
UNderetasje med ulik alder på komponenter.
Varmekabel på bad i underetasje fra 2006 med dokumentasjon.
Ny kurs til varmepumpe i 2014.
50 Amp overspenningsvern.
Det foreligger ikke dokumentasjon på store deler av anlegg.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er foretatt fuktsøk og fuktmålinger mot grunnmur og rom under terreng. Kun moderat fukt og saltutslag ble registrert. Dreneringen opprettholder tiltenkt funksjon men med skader på grunnmursplast som følge av solslitasje. Eldre drenering vil ha en påregnelig slitasje og elde.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser og stedvis løs murpuss.

Boligens energimerking

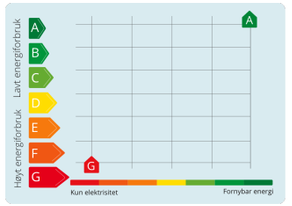
Beskrivelse

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom- snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Energimerke

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget er opprinnelig fra 1962 men er tilbygget i 1990 og tilbygget/ombygget i 2007.

Tilbygg / modernisering	
2007	Tilbygg/ombygn
1990	Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking — TG 1

Tak med Decra taksteinsplater med underliggende papp, sløyfer og lekter. Pannebord i malt utførelse. Tak er inspisert med drone.

Nedløp og beslag — TG 1

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Luftehatt over tak.
Taknedløp ført til rør i grunn.
Stigetrinn etablert.

Veggkonstruksjon — TG 1

YTTERVEGG.
Yttervegger i isolert bindingsverk med vindsperre, utforet og kledd med stående kledning. Isolert med 10-15 cm isolasjonstykkelse. Innvendig flater med plater/panel.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.
Utvendig kledning består av stående malt panelkledning fra 2007. Kledning er jevnlig overflatebehandlet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft — TG 2

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Taksperrer med bordtak. Taket er isolert i horisontalhimling med dels innsprøytet fiberisolasjon og dels mineralull. Isolasjonstykkelse varierer fra 20-40 cm. Tilkomst til kaldltloft via luke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Konstruksjonen er godt ventilert men det er noe manglende ventilering i kil. Konsekvens av dette vil være istapper i samme området på vinterstid.
2. Det er registrert fuktmerker på kaldtloft. Det ble ikke målt fuktighet ved fuktmåling og fuktmerker anses å være fra før 2007.
3. Registrert flyvehull i form av skadedyr i konstruksjonen. Omfang og synlig spor er svært begrenset. Angrep anses å være av blåbukk som ikke gir svekkelse av trevirke. Det vil være tilrådelig med kontroll av skadedyrsfirma.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Ny eier kan etablere økt ventilering for å redusere isdannelse.
2. Fuktmerker anses å være fra før 2007.
3. Det vil være tilrådelig med kontroll av skadedyrsfirma.

Vinduer — TG 1

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dører — TG 1

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 2007.
Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 2007.
Kjøkkendør i malt utførelse med isolerglass fra 2007.
Kjellerdør i malt utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Veranda — TG 2

Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager. Veranda oppført med impregnert bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverkshøyde målt til 80-90 cm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Men ved skifte av rekkverk bør høyde på rekkverk økes.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.
Beskrivelse: Takessplater og mdf-panel.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.
Beskrivelse: Parkett og furugulv.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.
Beskrivelse: Mdf-panel, panel og tapet.

OVERFLATER GENERELT.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Flisoverflate i vindfang. — TG 3

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.
Beskrivelse: Vindfang med flis på gulv.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flis i vindfang med sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflate.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 2

1. etasje
Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag isolert i hulrom med bærende sponplater.
Ved enkle målinger ble det målt 17 mm høydeforskjell i stue.
Ved enkle målinger ble det målt 18 mm høydeforskjell på kjøkken.

Underetasje
Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag isolert i hulrom med bærende gulvbord. Deler har betongdekke mot grunn.
Ved enkle målinger ble det målt 17 mm høydeforskjell i soverom.
Ved enkle målinger ble det målt 10 mm høydeforskjell på gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.
Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et området med høy aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Pipe og ildsted

TG 1

Teglsteins pipe murt over tak.
Innvendig er pipestokk pusset og malt.
Innvendig pipe tilkoblet vedovner.
Sotluke i underetasje.

Rom Under Terreng

TG 2

Boligen har flere rom under terreng med synlig grunnmur mot terreng. Hulltaking er ikke utført da grunnmur er av murblokker. Det er utført visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk på muroverflater og fuktmåling i stubbeloft (tak).

Rom under terreng

Fuktsøk med moderat fuktighet

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmålinger utført av takstmann

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre fuktighet i nedre del av murvegg i rom med gruset dekke. Fuktsøk viser moderate verdier der hvor det er saltutslag. Forøvrig er det ikke fukt i kjellertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

2 mulige tiltak for å motvirke fukt fra grunn.

1. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn.
2. Skifte av drenering.

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

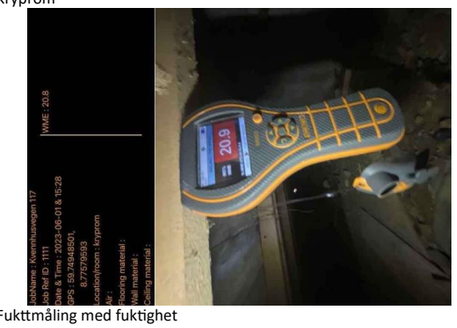
Tilstandsrapport

Kryprom

TG 2

Det er kryprom under bolig. Kryprom med lav høyde, grunn av jord/leire. Ventilert med luker i grunnmur.

Kryprom



Fukttmåling med fuktighet

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt unormale (20,9 Vekt%) fuktverdier i stubbeloft under befaringsdagen. Fuktmålinger utført i synlig trevirke, fuktmålinger kan variere med årstiden. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning kan medføre skader i trevirke. Dampsperre er ikke etablert mot grunn og det anbefales som ett minimumstiltak å legge plast til grunn. Det er i punktet under beskrevet øvrig tiltak dersom etablering av dampsperre ikke gir tilstrekkelig effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

5 mulige tiltak for å motvirke kondens og fukt fra grunn.

1. Montere lukkbare lufteventiler. Til opplysning skal lufteventiler på vinterstid være åpne og stengt på våren.
2. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn.
3. Installasjon av krypromsavfukter kan vurderes montert og gir erfaringsmessig god effekt.
4. Utvendig terrengfall må lede overvann og takvann bort fra grunnmur.
5. Skifte av drenering.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig rettløpstrapp med rekkverk.

Rekkverk målt til 90 cm.
Åpninger målt til 25 cm.
Bredde målt til 73 cm.
Innvendig fri høyde 1,7 m.
Håndløper mangler på en side.
Inntrinn ca 15 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til åpninger, inntrinn og håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom opplyst å være fra 2007.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og takess plater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, skap med benk og kum, badekar og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom er utført av eier uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling — TG 1

Baderommet har flis på vegger og takess plater på innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv — TG 2

Baderomsgulv med flis på gulv.
Gulv uten fall til sluk og oppkant ved terskel.
Lokalt fall rundt sluk på vaskeromsdel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderommet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegg har vært begrenset. Fallforhold rundt sluk er ikke tilstrekkelig i forhold til forskriftskrav. Ved bruk av dusjkabinett vil rommet fungere med dagens bruk. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Sluk med synlig mansjettmembran klemt til sluk med klemring.
Smøremembran uten dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Dokumentasjon mangler.
2. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig, dette vil også gjelde fallforhold på membran.
3. Sluk som er montert tilfredstiller ikke dagens krav til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Innhent dokumentasjon, om mulig.
2. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Rommet er innredet med servantskap, skap med benk og kum, badekar og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

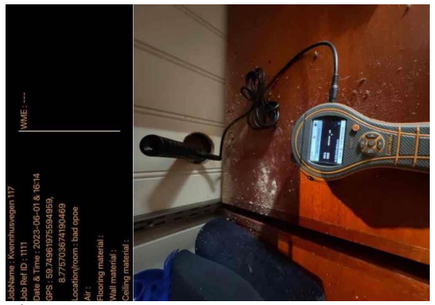
Ventilasjon — TG 1

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 0

Det er uført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra garderobe.



Fuktmåling uten fuktighet

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell — TG 3

Bad/vaskerom opplyst å være fra 1990 med flis på gulv fra 2006.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og mdf-panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med utslagsvask, servantskap, wc og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ny eier må forvente generell oppgradering av våtrommets membran og vvs for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav og forventning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 0

Det er uført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra hall.

Fuktmåling uten fuktighet

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning fra 2007. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate av eik. Nedfelt stålkum med ett grep blandebatteri. Glass på vegg under overskap. Integrert microovn, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin, opplegg og plass til kjøleskap. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Avtrekk — TG 1

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp. Avtrekk ført ut i yttervegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon — TG 2

Toalettrommet med parkett på gulv, panel på vegg og innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servantskap. Rommet er ventilert med ventil i vindu.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM 2

Overflater og konstruksjon — TG 2

Toalettrommet med parkett på gulv, malte plater på vegg og takessplater på innvendig tak. Av utstyr finnes innbygget toalett. Rommet er ventilert i forbindelse med bad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne. Ofte løses dette ved et dreneringshull (åpning) nede ved gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nye eier bør montere lekkasjevarsler i toalett sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 1

Interne vannrør av rør i rør fra 2007 og kobber rør.
Stoppekranen i bodrom ved vv-bereder.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Avløpsrør — TG 1

Innvendig avløpsrør av plastrør fra 2007.
Avløpsrør er begrenset inspisert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Ventilasjon — TG 1

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg. Mekanisk ventilering av kjøkken og våtrom i 1. etasje.
Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Varmtvannstank — TG 1

Varmtvannstank på 200 L fra 2011 montert i bod.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmepumpe — TG 2

Varmepumpefra 2008 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre varmepumpe uten kjent service.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service bør gjennomføres hvert 2. år.

Garderobeskap — TG 1

Garderobeskap med skyvedører i gang.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg — TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 14 kurser fra 2007.
1. etasje med ledningsnett i all hovedsak fra 2007. UNderetasje med ulik alder på komponenter.
Varmekabel på bad i underetasje fra 2006 med dokumentasjon.
Ny kurs til varmepumpe i 2014.
50 Amp overspenningsvern.
Det foreligger ikke dokumentasjon på store deler av anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2014 Samsvarserklæring foreligger ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser om at fagmann har oppført alt av el-anlegg men det er ikke dokumentasjon på alle installasjoner.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Anlegg er utført av fagfolk med mangler dokumentasjon. Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon eller innhenting av dokumentasjon fra utførende.

Branntekniske forhold — TG 0

Røykvarsler og brannslokkingsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkingsapparat fra 2015
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på dels stedlige masser og dels tilkjørte pukkmasser.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Drenering med ulik alder og oppbygging. Nyere drenering fra 1990 og 2007 vil ut i fra normal oppbygging ha en drenering med plast drensrør, drenerende fyllmasser og grunnmursplate med tettelist. Nedløp er ført til rør i grunn.

Skader på grunnmursplast

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er foretatt fuktsøk og fuktmålinger mot grunnmur og rom under terreng. Kun moderat fukt og saltutslag ble registrert. Dreneringen opprettholder tiltenkt funksjon men med skader på grunnmursplast som følge av solslitasje. Eldre drenering vil ha en påregnelig slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk jevnlig tilstanden på drenering som ikke er skiftet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betongblokker og lettklinkerblokker.
Innvendig vegger i underetasje av betongblokker og trevirke.

Mindre sprekk og løs puss

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser og stedvis løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må utføre repreasjonsarbeider på sprekker og mur.
Mur må regelmessig ha tilsyn/kontrollmåling for eventuell ytterlig utvikling.

Terrengforhold

TG 0

Opparbeidet terreng rundt bolig med plen og belegningstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vanninntak fra privat borehull fra 1986 med ny pumpe i 2014.
Avløpsledning av plast til privat glassfiberseptikk.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelne nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	120	120	0	Kjøkken , Stue , Vindfang , 2 Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Trapperom , Garderobe, Toalettrom 2	
Underetasje	66	48	18	Hall , Bad/vaskerom , Entré , 2 Soverom , Hobbyrom	Boder
Sum	186	168	18		

Kommentar

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eier har fremlagt byggetegninger og rominndeling stemmer overens med tegning.
Det foreligger ikke plantegning på underetasje.
Tilbygg og ombygging i 2007 ble innmeldt til kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,27 m.
Høyde i underetasje er målt til ca 2,24 m.

Kvennhusvegen 17, 3697 TUDDAL
Gnr 97 - Bnr 3
3819 HJARTDAL

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2023	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	John Tveiten	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3819 HJARTDAL	97	3		0	223468 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvennhusvegen 17

Hjemmelshaver
Tveiten John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende i Tuddal.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp til septikk.

Regulering

Eiendommen ligger i område som er regulert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
174 000	2002	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger.	06.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra kommune om byggemelding.	06.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	06.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Energiattest	06.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.07.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YK9098

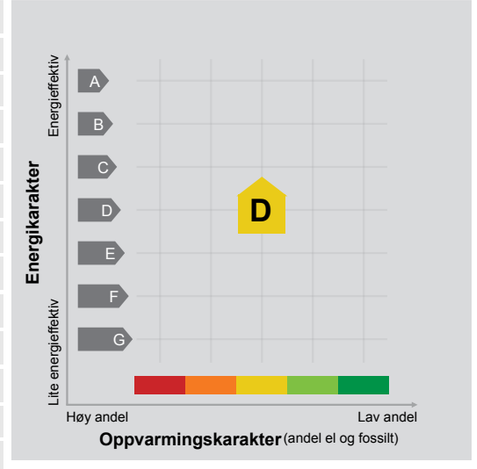
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Kvennhusvegen 17
Postnummer	3697
Sted	TUDDAL
Kommunenavn	Hjartdal
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165991362
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1c19c1a9-dc26-42dc-8e0c-c4ac17a352e2
Dato	07.07.2023
Innmeldt av	ARE BJØRKHEIM



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvennhusvegen 17
Postnummer: 3697
Sted: TUDDAL
Kommune: Hjartdal
Bolignummer: H0101
Dato: 07.07.2023 8:14:09
Energimerkenummer: 1c19c1a9-dc26-42dc-8e0c-c4ac17a352e2

Kommunenummer: 3819
Gårdsnummer: 97
Bruksnummer: 3
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 165991362

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

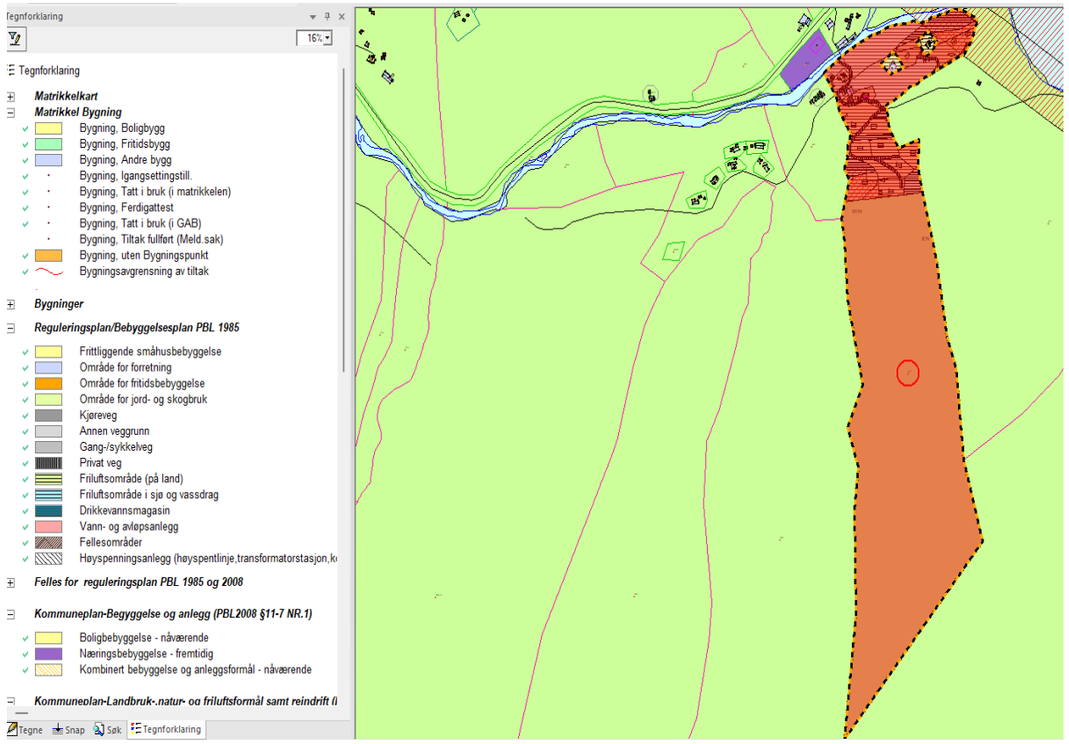
Tiltak 22: Montering tetningslister

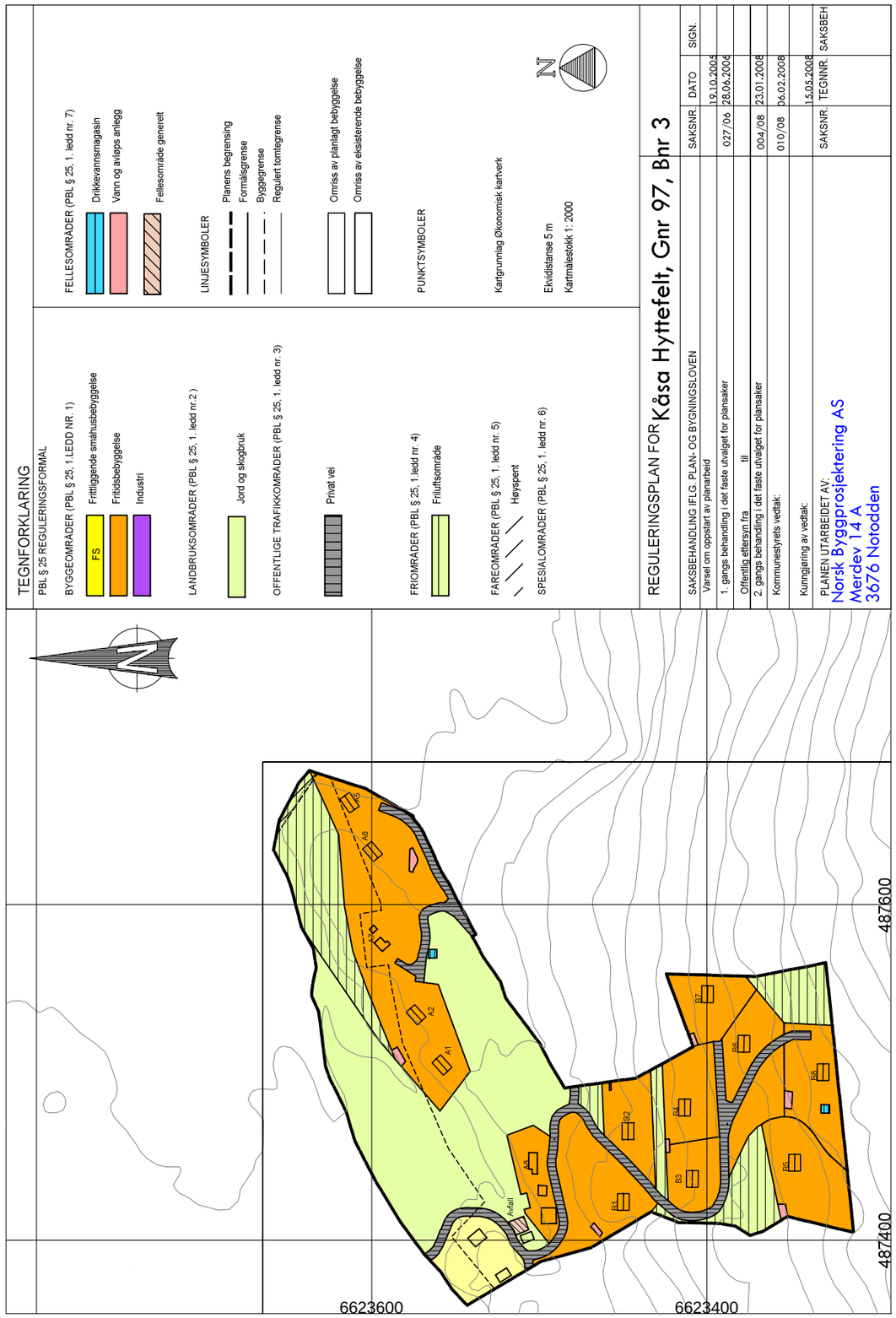
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Utdrag frå kommuneplanen over eigedom gnr. 97 bnr. 3

Eigedomen ligg både innom reguleringsplan 76 Kåsa Hyttefelt og kommuneplanen.

Arealet er satt av til LNF-noverande i kommuneplanen.





PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring
Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Husforsikring
Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring
Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring
Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, overr 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring
Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Innboforsikring
Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring
Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjenummer	8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer	9 250 kroner

> Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
> ***Martin, Viken***

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)
Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
if.no

Spørsmål om If Boligpakke
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjøper@if.no

Forsikringsformidler
Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Juridisk hjelp

If Kundeombud
Send klage

Buysure sin klageinstans
Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda
Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

7.91SQ_1 STUDIO NO

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 48230094
Adresse: Kvennhusvegen 17, 3697 Tuddal
Betegnelse: GNR 97, BNR 3 i Hjartdal kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

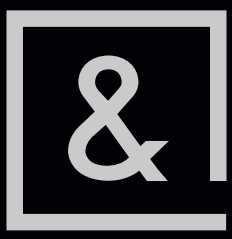
ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO